PARIS

OÙ ACHETER SELON SON BUDGET ?

Prix moyens des appartements en juillet 2013 et variations sur un an*

1ER ARRONDISSEMENT

10 240 €/m²

A cheval sur la qualité

Les studios et les 2-pièces se faisant rares, leurs prix se maintiennent à un niveau très élevé, jusqu'à 15 000 €/m², voire davantage dans un lieu d'exception : place Dauphine, un studio peut atteindre 27 000 €/m². Pour de plus grandes surfaces, en dehors des biens luxueux de la rue de Rivoli et autour de la place Vendôme et des Tuileries (jusqu'à 15 000 ou 18 000 €/m²), les prix fléchissent légèrement : de 10 000 à 13 000 €/m². Les appartements d'au moins 70 m², très recherchés dans les rues de Richelieu, Sainte-Anne ou Saint-Honoré notamment, se vendent autour de 13 000 €/m² s'ils accumulent les atouts : hauteur sous plafond, lumière, ascenseur, etc. *« Les très beaux appartements partent rapidement,* observe Catherine Dupeyrat, de l'agence A1 Palais-Royal Immobilier. *Le marché s'est régulé en fonction de la qualité des biens. Au moindre défaut, le prix est décoté, et on n'est même pas sûr de trouver un acheteur. »* Le 1er arrondissement reste un marché de pied-à-terre, où la clientèle internationale revient peu à peu. Du côté des Halles, les vendeurs semblent attendre la fin des travaux de réaménagement, prévue pour 2016, pour évaluer leur bien.

– 2,5 % sur un an

2E ARRONDISSEMENT

9 220 €/m²

Limitations de surface

Dans le quartier Montorgueil, le prix moyen stagne, de 8 500 à 10 500 €/m². *« Les surfaces inférieures à 25 m² restent convoitées,* constate Alexis Mathieu, de l'agence Laforêt rue Montmartre. *En revanche, il y a sur le marché de plus en plus de grands 3 et 4-pièces qui trouvent difficilement preneur. »* Si un 3-pièces de 70 m² peut encore se vendre 700 000 euros, un autre de 100 m² à 1 million d'euros n'intéresse pas les acquéreurs. *« Dans le Sentier, un appartement en bon état se vend de 8 000 à 9 000 €/m² »,* explique Nathalie Naccache, de Century 21 Fortis Immo. Les surfaces brutes à aménager partent quant à elles très rapidement *« quand elles sont au prix du marché et dans des immeubles parfaitement rénovés »,* selon Nicolas Libert, directeur de l'agence Ateliers, Lofts et Associés. Tels ces appartements de 40 à 80 m² vendus entre 8 000 et 11 000 €/m² au sein d'une ancienne fabrique de boutons du Sentier. Dans les quartiers de la Bourse et de l'Opéra, le marché est nettement plus atone.

+ 1,6 % sur un an

Dans le 3e, les prix font le grand écart. Vers Arts-et-Métiers, quartier le plus abordable (ici passage de l'Ancre), ils oscillent entre 6 500 et 10 000 €/m².

* Source : SeLoger.com et MeilleursAgents.com

3E ARRONDISSEMENT

9 355 €/m²

Le juste prix requis

Les prix font le grand écart : entre 7 500 et 15 000 €/m². *« Le secteur le plus abordable se situe autour des Arts-et-Métiers dans des immeubles assez mal entretenus, avec, pour certains, un risque d'affaissement, et des commerces en pied d'immeuble, voire des ateliers dans les cours »,* constate Eric Dewisme, de l'agence Bastimo. Il faut ainsi compter entre 6 500 et 8 000 €/m² dans les rues Meslay, Notre-Dame-de-Nazareth et des Gravilliers. Valeurs sûres, *« la pierre de taille du boulevard de Sébastopol et de la rue de Turbigo ou les appartements de caractère de la rue Quincampoix restent très recherchés, autour de 8 000 à 9 000 €/m² »,* affirme Nathalie Naccache, de Century 21 Fortis Immo. Une petite surface rue Saint-Martin peut même dépasser 10 000 €/m². En limite du Marais, rue de Bretagne et aux alentours, les prix remontent sérieusement, et, sur quelques immeubles de qualité, peuvent atteindre des sommets : jusqu'à 12 000 €/m². Rue ●●●

BRAVO-ANAN/ONLYFRANCE.FR

●●● de Turenne, ils grimpent même jusqu'à 15 000 €/m². Mais, reconnaît Eric Dewisme, *« tout ne part pas à n'importe quel prix »*. Même dans le Marais historique. Ainsi, rue Payenne, près du musée Picasso, un appartement de charme non situé dans un hôtel particulier ne trouve pas preneur car il est présenté à 10 200 €/m² alors qu'il vaut 9 200 €/m².

– 4,8 % sur un an

4E ARRONDISSEMENT

10 939 €/m²

Réajustement sans effondrement

« Il y a une correction des prix, notamment sur les biens importants proposés depuis longtemps sur le marché. Les prix des petites surfaces, recherchées comme pied-à-terre ou comme investissement pour les enfants, ne baissent pratiquement pas, faute d'offres. Dans tous les cas, le réajustement n'est absolument pas synonyme d'effondrement », estime Emmanuel de Poulpiquet, de l'agence Daniel Féau Marais. Quai Henri-IV, un 216-m² à rénover s'est vendu 2,45 millions d'euros. Deux ans plus tôt, un 194-m² dans le même immeuble, au même étage et dans le même état, était parti à 2,76 millions d'euros. Soit une différence de 15 %. Place des Vosges, où on assiste en moyenne à deux transactions par an, les prix demeurent fermes : un 205-m² vient de se vendre 3,6 millions d'euros avec quelques travaux à la clé et malgré un manque de hauteur sous plafond. Dans le quartier Saint-Paul, les petites surfaces des rues Pavée, des Lions ou Beautreillis partent autour de 12 000 €/m². Plus abordable, mais avec des immeubles de moins bonne qualité et un environnement bruyant, le quartier Saint-Merri–Beaubourg : les prix s'y négocient autour de 9 000 €/m², comme pour ce 2-pièces de 36 m² rue Saint-Bon, proposé à 350 000 euros et vendu 330 000 euros.

– 2,2 % sur un an

5E ARRONDISSEMENT

10 626 €/m²

Objectif zéro défaut

Un arrondissement, deux marchés. Au nord et à l'ouest, au Quartier latin, les acheteurs veulent du zéro défaut. *« Ils pensent à la revente et négocient plus fréquemment »,* explique Françoise Pouteaux, de Daniel Féau Ve. Les prix tournent autour de 12 500 €/m² vers le Panthéon ou le Luxembourg. Rue du Val-de-Grâce, un 170-m² en état d'usage s'est vendu 12 400 €/m². Mais avec une jolie vue, les tarifs grimpent davantage. Comme pour ce T5 de 115 m² au 3e étage, en haut de la rue Gay-Lussac, vendu 13 300 €/m², ou ce 100-m² avec terrasse boulevard de Port-Royal, vendu 14 500 €/m². Vers la Seine, les nuisances sonores sont toujours pénalisantes : dans le quartier piétonnier près de Saint-Michel, un 27-m² au 3e étage sans ascenseur n'a pas dépassé 285 000 euros. Ailleurs, *« les acheteurs cherchent souvent un logement à moins de 10 000 €/m²,* constate Michel Gouache, de TGA Immobilier. *Et lorsqu'il y a un défaut majeur, le prix décroche d'au moins 10 % »*. Il faut compter 9 500 €/m² en moyenne vers les Gobelins ou Saint-Médard, et 8 500 €/m² à Saint-Marcel et vers la Salpétrière. Mais les petites surfaces restent chères : rue Mouffetard, un 39-m² au 1er étage a été vendu en un mois à 9 800 €/m² .

Dans le Quartier latin, comme au nord et à l'ouest du 5e arrondissement, les acheteurs recherchent le « zéro défaut ».

– 4,5 % sur un an

6E ARRONDISSEMENT

12 705 €/m²

Reprise de vitesse

Le marché va mieux depuis deux ou trois mois dans le quartier le plus cher de Paris. *« La baisse s'est stabilisée, les vendeurs sont devenus plus réalistes »,* selon Frank Roiena, de Dauphine Rive gauche. *« Les prix ont baissé de 10 à 15 % par rapport à l'an dernier pour certains biens très surestimés »,* ajoute Inès Fonteneau, directrice de Daniel Féau Saint-Germain-des-Prés. Rue du Bac, un appartement estimé à 16 500 €/m² il y a dix-huit mois est aujourd'hui à vendre à 14 500 €/m². Dans le haut de gamme, très actif en juillet, les acheteurs étrangers – autrichiens, brésiliens, chinois, américains, dubaïotes… – sont de retour pour des surfaces de 60 à 200 m² entre 1 et 3 millions d'euros. Quelques ventes sont même à nouveau dignes d'entrer dans la légende, telle celle de ce duplex rue Guynemer acheté 12 millions par un Américain. L'éventail des prix reste large, de 10 900 €/m² pour un 160-m² rue du Regard à 27 000 €/m² rue Garancière, à Saint-Sulpice. Saint-Germain-des-Prés reste un must, comme en témoignent les ventes d'un 118-m² refait à neuf rue de Rennes à 14 500 €/m² ou d'un 68-m² à rénover rue Saint-Benoît à 16 000 €/m². Mais le marché des biens courants se situe autour de 12 000 ou 13 000 €/m², comme dans les rues Saint-André-des-Arts ou Notre-Dame-des-Champs. Et tout défaut fait chuter les prix : rue Séguier, à deux pas de la Seine, un 65-m² au 3e étage sans ascenseur n'a même pas atteint 11 000 €/m². Mais, un 1er étage noble peut se ●●●

JEAN-YVES LACOTE

●●● vendre cher, comme ce 28-m² rue de Tournon acheté 380 000 euros, soit 13 600 €/m².

– 3,2 % sur un an

7E ARRONDISSEMENT

12 866 €/m²

Réveil du luxe

Dans les secteurs du Champ-de-Mars et du faubourg Saint-Germain, le marché du haut de gamme s'est réveillé. *« Les beaux appartements familiaux proposés entre 1,2 et 2,5 millions d'euros génèrent de nombreuses visites, avec souvent des offres inférieures de 10 % environ au prix de présentation »,* constate Isabelle de Malherbe, de l'agence Daniel Féau Grenelle. C'est surtout sur le marché du luxe que le rebond est impressionnant. Rue Saint-Dominique, une maison familiale de 300 m² avec un petit jardin s'est vendue 5,3 millions d'euros. Quai Anatole-France, un 271-m² a atteint 5 millions d'euros. Dans le programme neuf du 140, rue de Grenelle, déjà en partie réservé, il reste trois maisons de 108 à 350 m² en vente au-delà de 27 000 €/m². On revoit à la vente des biens rares : au 7, rue de Chanaleilles, où aucune transaction n'a eu lieu depuis vingt ans, un 200-m² estimé par les agences spécialisées à 15 000 €/m² est en vente. *« La clientèle étrangère est à nouveau présente sur ce marché. On croise des Luxembourgeois, des Indiens, des Japonais, des Emiratis »,* note Paul Abib, président de Grenelle Immobilier. Pour les appartements plus classiques, autour de 12 000 ou 14 000 €/m², le marché est actif entre 50 et 200 m², *« mais auprès d'acheteurs français,* explique Alexandre Moisset, du groupe Mobilis. *Et les affaires sans défaut sont très peu négociées ».* Rue de Grenelle, un 2-pièces au 6e étage avec ascenseur offrant une petite vue se vend autour de 13 000 €/m². Mais quand il y a des défauts, ils sont durement sanctionnés : certains grands haussmanniens peuvent subir une baisse de 10 à 15 %. Ainsi, un 1er étage à rénover avenue de Breteuil n'a pas atteint 10 000 €/m².

– 0,4 % sur un an

8E ARRONDISSEMENT

10 071 €/m²

Un nouvel âge d'or

Les beaux jours semblent revenir pour l'immobilier haut de gamme parisien : Qataris et Saoudiens sont de retour dans le triangle d'or, entre l'Etoile, l'Alma et les Champs-Elysées, prêts à investir 4 à 5 millions d'euros pour 300 à 350 m². On revoit aussi quelques Chinois de Hong Kong et des Libanais. *« Les prix de ce quartier sélect vont de 14 000 à 20 000 €/m² mais peuvent monter à 25 000 €/m² pour un bien exceptionnel »,* explique Jean-Philippe Roux, chez John Taylor. Comme pour ce 105-m² avenue Montaigne vendu en une semaine à un Emirati pour 2,6 millions d'euros. Autre rareté, un 495-m² à rénover sur 2 étages dans un des mythiques hôtels des Maréchaux de la place de l'Etoile, acheté par une Libanaise pour 7,75 millions d'euros. *« La clientèle française cherche plutôt des biens classiques, rues Marbeuf ou Pierre-Charron, entre 11 000 et 13 000 €/m² »,* remarque Alexandre Moisset, chez Mobilis. Vers le faubourg Saint-Honoré et Madeleine, *« les acheteurs étrangers habitués des grands hôtels du coin maintiennent les prix autour de 14 000 à 15 000 €/m² »,* note Roger Abecassis, chez Consultants Immobilier. Mais *« l'ajustement des prix a permis aux familles de s'intéresser à nouveau au bel haussmannien entre 180 et 280 m² »,* explique Paola Féau, de Daniel Féau Saint-Honoré. Boulevard Malesherbes, un 238-m² à rénover au 3e étage s'est vendu 2,1 millions d'euros, soit 8 800 €/m². Les surfaces allant de 50 à 150 m² restent toujours très recherchées. Rue Montalivet, un duplex de 66 m² loi Carrez aux derniers étages sans ascenseur s'est vendu 10 800 €/m². Comme ailleurs, les défauts (appartements trop grands, mal exposés, banals) sont sanctionnés par une forte baisse. *« Les biens qui se vendent sont ceux pour lesquels les propriétaires ont baissé leur prix »,* constate pour sa part Françoise Koops, chez Emile Garcin. Les quartiers d'affaires autour de la rue La Boétie, dépourvus d'écoles et n'intéressant pas les étrangers, sont plus difficiles à vendre.

– 2,7 % sur un an

Vers Madeleine, dans le 8e, comme ici rue Pasquier, la présence d'acheteurs étrangers soutient les prix.

JEAN-YVES LACOTE

9E ARRONDISSEMENT

8 617 €/m²

Tout défaut décote

« Nous sommes sortis du cycle où l'on achetait sans se poser de questions parce que les prix augmentaient tous les ans. Aujourd'hui, les acquéreurs qui peuvent s'offrir ce quartier sont essentiellement des cadres supérieurs. Ils possèdent un financement, mais ils exigent des biens sans défaut », analyse Sébastien Kuperfis, de Junot Investissements. Par conséquent, seuls *« les logements parfaits restent chers, entre 9 500 et 10 000 €/m² »,* précise Dixie Desnoyers De Dieville, de Connexion Saint-Georges. Comme cet appartement de 100 m² dans un bel immeuble en pierre de taille rue des Martyrs, avec un balcon filant et 3 chambres, vendu en trois jours à 1 million d'euros. *« La cote du secteur Saint-Georges n'est pas près de baisser vu la rareté des biens »,* parie Yan Aubertin, de l'agence Laforêt. En revanche, dès qu'un appartement présente des défauts – mauvais plan, manque de luminosité, bruit… –, son prix subit une décote importante. *« Les acheteurs essaient d'ailleurs d'en profiter »,* confie Pierre-Philippe Zenatti, de l'agence du même nom. Avenue Trudaine, un appartement de 152 m², pourtant dans ●●●

X

●●● un immeuble de luxe, mais nécessitant des travaux, s'est ainsi vendu à moins de 9 000 €/m². Rue de Maubeuge, un 147-m² de caractère, estimé à 1,17 million d'euros, soit 8 000 €/m², ne se vend toujours pas car il est situé dans un secteur bruyant. *« Les prix doivent encore baisser : les jeunes ménages propriétaires d'un 50-m² ne peuvent souvent pas s'offrir une pièce en plus »,* explique enfin Patrick Jubault, de Minclert Immobilier.

– 1,2 % sur un an

10E ARRONDISSEMENT

7 027 €/m²

Joindre l'utile à l'agréable

Dynamique, hétéroclite, central : le 10e reste actif et ne baisse pas. Les petites surfaces (entre 15 et 35 m²), pour lesquelles la demande explose, constituent l'essentiel du marché. Les acquéreurs souhaitent généralement s'installer au sud, où ils paient jusqu'à 9 600 €/m². En juin par exemple, l'agence L'Immobilier parisien a vendu 172 800 euros un studio de 18 m² rue du Faubourg-Saint-Martin. *« En remontant vers le boulevard de la Chapelle, où les quartiers sont plus populaires, les prix avoisinent 7 000 €/m² »,* affirme Daniel Wahnoun, de l'agence Guy Hoquet. Comme pour cet appartement de 170 m², rue de Maubeuge, estimé à 1,32 million d'euros. Les prix les plus élevés se retrouvent, sans surprise, le long du canal Saint-Martin, où les acquéreurs sont prêts à investir 10 000 euros/m², et même davantage. *« Quai de Jemmapes, nous avons reçu une offre à 12 000 €/m² »,* raconte Muriel Goldberg, de l'agence L'Adresse du Canal. La nouveauté, c'est le nombre de grandes surfaces, de 80 à 160 m², sur le marché. *« Je n'ai jamais eu tant de biens estimés entre 1 et 2 millions d'euros,* assure la spécialiste. *Les propriétaires espèrent 10 000 €/m², mais la transaction est souvent inférieure à 9 000 €/m². Il y a des affaires à faire. »* Ainsi, un Américain en phase de création d'entreprise a acheté pour 1,35 million d'euros un appartement de 156 m² donnant en partie sur le boulevard de Magenta. Quant à l'investissement locatif, il est en repli : *« Actuellement, les acquéreurs cherchent avant tout à se loger,* confirme Muriel Goldberg. *Ils achètent utile. »*

Dans tous les quartiers du 12e, les studios et 2-pièces sont très recherchés, même à prix fort.

– 3,1 % sur un an

11E ARRONDISSEMENT

7 996 €/m²

Stocks gonflés

Si les prix sont restés plutôt stables, le volume des ventes a fortement diminué. *« D'où un gonflement du nombre de biens à vendre »,* explique Jonathan Waldman, de l'agence Waldimmo Parmentier. Principalement des grandes surfaces. En effet, selon Stéphanie Derain, notaire dans l'arrondissement, *« il y a un certain désamour de la part des acheteurs pour les appartements familiaux »,* trop chers selon eux. Ce qui n'empêche toutefois pas les vendeurs de maintenir leurs prix. Mais l'abondance d'offres a augmenté le niveau d'exigence des acquéreurs. *« Un appartement avec des défauts a du mal à trouver preneur »,* affirme Mathilde Crenon, de Laforêt Immobilier Voltaire. A l'opposé, les petites surfaces bien placées, très demandées, partent vite. *« Un studio de 19 m² à deux pas de la mairie s'est vendu 8 200 €/m² en quelques jours »,* ajoute la spécialiste. Les prix démarrent à 7 500 €/m² et peuvent grimper jusqu'à 9 500 €/m² pour de très beaux appartements. Profil de la clientèle : des jeunes couples disposant d'un apport personnel et des parents désireux de loger leur enfant étudiant. Traditionnellement, les prix baissent du sud-ouest au nord-est, le plus cher restant le triangle République/Marais/Bastille ; le plus accessible, les abords de Belleville. *« Entre les deux, le quartier Parmentier–Oberkampf reste une bonne moyenne, équilibré autant par sa population que par ses prix »,* explique Philippe Thomas, chez Guy Hoquet.

– 1,1 % sur un an

12E ARRONDISSEMENT

7 965 €/m²

Les studios stars

Un pas en avant, un pas en arrière : dans tout le 12e, c'est la même rengaine. Plus pointilleux, les acheteurs prennent désormais leur temps avant de se décider et de signer. *« Dans nos agences, les délais de vente s'allongent,* observe Patrick Bonhomme, directeur de l'agence Century 21 Chorus. *Nous sommes maintenant sur une moyenne de 65 jours. C'est parfois pire : il nous a fallu un an pour vendre un bien qui s'est finalement conclu avec 22 % de décote ! »* En cause : des défauts, même mineurs, qui rebutent les acheteurs, et des vendeurs encore trop gourmands. Au début de l'été, un 3-pièces de 63 m² rue de Chaligny s'est vendu 524 000 euros. Mais la transaction a pris trois mois : son vendeur en réclamait au départ 13 % de plus. *« Le problème, c'est que les vendeurs sont restés bloqués sur les prix de l'an dernier »,* confirme Véro-

JEAN-YVES LACOTE

nique Maman, de l'Agence Porte Dorée. Les moyennes observées aujourd'hui oscillent plutôt entre 6800 et 7500 €/m² près des Maréchaux et aux alentours de 8500 €/m² vers la gare de Lyon, un secteur toujours très demandé. Seule exception : les petites surfaces. Et là, peu importe le quartier : un 20-m² rue de Charenton s'est vendu 210000 euros ; un 16-m² boulevard Poniatowski, 152000 euros. Des prix qui dépassent allègrement 10000 €/m². *« Les studios, c'est l'exception. Leurs prix ne baissent pas et ne découragent pas les acquéreurs, qui continuent de s'emballer et d'être très réactifs »*, explique Véronique Maman.

– 1,1 % sur un an

13E ARRONDISSEMENT

8104 €/m2

L'art des grands écarts

« Le marché redémarre pour les petites surfaces », se réjouit Maud Lubrich, de l'agence Immo Express. Autrement dit pour les biens inférieurs à 300000 euros. Au-delà, ça coince : *« Il n'y a pratiquement aucune visite pour les appartements familiaux. »* Ceux qui se décident à acheter ont bien étudié le marché. Comme ce primo-accédant de 39 ans, lassé de la location et persuadé que les taux d'intérêt ne peuvent plus baisser. Pour 208000 euros, il est devenu propriétaire d'un studio de 26 m² avec parking dans une tour de la rue Dunois. Les petits investisseurs font partie des rares personnes à pousser la porte des agences. *« Ils se disent qu'à Paris ils resteront gagnants quoi qu'il arrive »*, avance Jean-Marie Piquet, d'Orpi. Ils s'intéressent aux logements qui leur assureront un rendement d'au moins 4 %. Comme ce 2-pièces traversant de 39 m² à rénover, au dernier étage d'un immeuble de la rue Ponscarme, acheté par un couple de quinquagénaires pour 264000 euros. *« Ils vont le louer un peu plus de 900 euros par mois, avant de s'y installer à la retraite »*, confie Fayçal Fouad, de Century 21 Olympiades. Et d'ajouter : *« Le prix moyen du mètre carré baisse car les appartements qui ont de vrais défauts subissent des décotes importantes, jusqu'à 10 %. »* Les écarts sont toujours importants dans le 13e : s'il faut compter 5000 €/m² aux alentours des Olympiades, les prix oscillent entre 8500 et 9000 €/m² à la Butte-aux-Cailles, aux Gobelins ou près de la place d'Italie. Le neuf est rare, et se vend à partir de 9500 €/m², comme dans le quartier Rungis, chez Vinci Immobilier.

– 0,2 % sur un an

Environ 75 % des appartements parisiens ont au moins un défaut.

14E ARRONDISSEMENT

8651 €/m²

Effet de seuils

De Montparnasse à la porte d'Orléans, le volume de transactions a continué de diminuer au premier semestre. *« Il y a nettement moins d'acquéreurs, surtout pour les grands appartements, et même à partir de 300000 euros »*, confie Gilbert Chouchana, directeur des agences Laforêt du 14e. Pourtant les prix ne s'effondrent pas : les professionnels constatent juste une légère érosion. Logique, car les propriétaires ne sont pas encore prêts à accepter des négociations de plus de 5 %. En face, les acquéreurs ne veulent plus suivre leurs prétentions, certains font même, pour des biens en vente depuis près d'un an, des offres à prix cassés. Mais celles-ci sont rarement acceptées. Le marché tourne donc au ralenti et est en train de se gripper. C'est surtout au-delà du seuil de 500000 euros que les ventes sont très rares, même pour les biens en parfait état dans les secteurs cotés. La barre des 8500 €/m² est également difficile à dépasser dans l'arrondissement, sauf pour les appartements sans aucun défaut. Montparnasse reste le secteur le plus cher, stable, de 9000 à 10000 €/m². Les appartements situés dans les immeubles en pierre de taille autour de la mairie se vendent entre 8500 et 9000 €/m². A Alésia et dans le quartier vert, il faut compter entre 8000 et 8400 €/m². Enfin, les prix tournent autour de 8000 €/m² à Pernety, et ils ont du mal à dépasser 7500 €/m² à Plaisance et Porte-de-Vanves. Rue Didot, sur le site de l'ancien hôpital Broussais, le tarif du neuf (BNP Paribas Immobilier) se situe à 10000 €/m² environ.

– 0,2 % sur un an

PARIS : PRIX DE MISE EN VENTE DES APPARTEMENTS DANS L'ANCIEN

BAROMETRE SeLoger .com	Prix au m² en € juin 2013	Prix au m² en € mai 2013	Tendance juin 2013	Evolution annuelle
75001	11 328,47	11 414,71	↘	– 4,3 %
75002	10 091,80	10 327,87	↘	– 2,0 %
75003	11 272,37	11 163,43	↗	– 8,9 %
75004	12 022,32	12 068,56	↘	– 2,2 %
75005	11 556,29	11 680,97	↘	2,3 %
75006	13 653,06	13 959,95	↘	– 8,0 %
75007	13 370,89	13 430,23	↘	– 4,6 %
75008	11 656,60	11 848,37	↘	– 4,6 %
75009	9 313,19	9 328,60	→	– 2,0%
75010	8 122,22	8 181,67	↘	– 3,5 %
75011	8 941,38	8 952,53	→	– 1,3 %
75012	8 448,86	8 451,41	→	– 3,1 %
75013	8 226,05	8 297,98	↘	– 1,4 %
75014	9 125,68	9 169,75	↘	– 2,9 %
75015	9 732,35	9 734,66	→	– 5,5 %
75016	10 262,52	10 332,81	↘	– 4,8 %
75017	9 180,23	9 256,18	↘	– 1,7 %
75018	7 979,17	8 013,00	↘	– 1,1 %
75019	7 023,86	7 076,29	↘	– 0,7 %
75020	7 584,79	7 555,20	↘	– 1,6 %
Tout Paris	9 271,84	9 329,99	↘	– 3,2%

SOURCE : SELOGER.COM

●●● 15E ARRONDISSEMENT

9 019 €/m²

Grandes surfaces rares

Valeur sûre, le 15e arrondissement n'en connaît pas moins depuis deux ans une légère baisse des prix, de 10 % environ. *« Sauf pour les biens rares, qui se maintiennent. Comme cet appartement de 105 m² avec 3 chambres, un double séjour et une chambre de service, vendu 9 600 €/m² en trois jours »,* précise Laurent Bonvallet, de l'agence du même nom. Arrondissement familial, le 15e est pourtant pauvre en grandes surfaces. Aussi, lorsque l'une d'elles arrive sur le marché, elle est rapidement vendue. Les immeubles en pierre de taille sont également très demandés. *« Nombreux sont les acheteurs qui ne veulent pas aller au sud de la rue de la Convention »,* ajoute Laurent Bonvallet. Le plus cher reste le quartier Suffren–La Motte-Piquet, où les prix s'affichent autour de 10 000 €/m². Du côté de Boucicaut et de Félix-Faure, toujours prisés, il faut compter entre 8 700 et 9 200 €/m². Moins onéreux sont les quartiers de la porte de Versailles, entre 7 500 et 7 800 €/m², et de Balard, de 8 200 à 8 500 €/m². Mal desservi, le secteur Vouillé–Georges-Brassens est également un peu moins cher. Ainsi, rue de Dantzig, un appartement des années 1970 vient de se vendre à 7 200 €/m². Un prix sans commune mesure avec ceux des nouveaux programmes en vente sur les anciens sites des hôpitaux Boucicaut (Pitch Promotion) et Saint-Michel (BNP Paribas immobilier), de 11 000 à 13 500 €/m², et même au-delà en étages élevés.

–1,2 % sur un an

16E ARRONDISSEMENT

10 040 €/m²

Refuge des familles

Le 16e n'échappe pas au regain d'activité de l'été. *« C'est toujours un quartier refuge pour les familles, grâce à la qualité de vie et aux prix moins élevés que dans le 7e »,* explique Bérénice Miliotis, de Victor Hugo Immobilier. *« Les ventes se font à des prix réajustés à 10 000 €/m² au lieu de 11 500 à 12 000 €/m² l'an dernier »,* précise Paulo Fernandes, chez Sotheby's I.R. Désormais, seuls les biens impeccables peuvent dépasser le seuil des 10 000 €/m². Un 6e étage à rénover près de la rue Pergolèse ne s'est vendu que 8 800 €/m². *« Le nord du 16e attire aussi la clientèle du triangle d'or du 8e »,* note Bertrand de Flaghac, de Jones & Partners. Si l'avenue Georges-Mandel est en moyenne à 12 000 €/m², *« une vue sur la tour Eiffel fait toujours flamber le prix »,* note Marc Foujols, de l'agence du même nom. *« Un appartement à refaire proche du Trocadéro s'est vendu à 15 000 €/m² »,* raconte Frank Sylvaire, chez Sotheby's I.R. Dans le neuf, rarissime, le programme 154 avenue Victor-Hugo de Sefri Cime a déjà donné lieu à des ventes autour de 17 000 €/m². Côté Muette et Passy, *« les petites surfaces se vendent facilement, de 10 000 €/m² à rénover à 11 500 €/m² en bon état »,* détaille Roger Abecassis, de Consultants Immobilier. Le marché reste difficile pour les grands haussmanniens au-delà de 230 m². Ainsi, rue Copernic, un duplex de 316 m² n'a pas dépassé 9 000 €/m². Vers le sud, l'écart se creuse de 1 000 €/m² environ entre Passy et Auteuil : l'avenue Mozart vaut plutôt 10 000 €/m² dans le haut et moins de 9 500 €/m² en bas. Mais avec une vue sur le bois, c'est plus cher : *« boulevard Suchet, un 115-m², au 8e étage d'un immeuble des années 1970 s'est vendu 1,32 million d'euros »,* note Sébastien Kuperfis, chez Junot Investissements. Touchée par la crise, la pointe sud du 16e vaut 1 500 €/m² moins cher que la Muette, à 7 500 ou 8 500 €/m², mais la baisse a cessé.

–2,1 % sur un an

Près du parc Monceau (17e), un beau logement estimé à prix juste est immédiatement vendu.

17E ARRONDISSEMENT

8 627 €/m²

Frémissement naissant

Après un premier trimestre difficile, le marché s'est un peu réveillé, tout au moins pour les affaires en deçà de 800 000 euros. *« Les prix ont baissé de 500 à 1 000 €/m² sur certains biens, car les vendeurs sont plus à l'écoute »,* explique Richard Tiberghien, de l'Etude Wagram. *« Le gros du marché se situe à 11 000 €/m² sur le haut de gamme sans défaut, à 10 000 €/m² dans les rues moins cotées et à 9 000 €/m² pour les biens avec défauts, voire un peu moins pour des premiers étages sombres »,* précise Roger Abecassis, directeur de Consultants Immobilier. Les belles adresses, les étages élevés, notamment à proximité du parc Monceau (rues de Prony, Marguerite, boulevard de Courcelles), restent les plus recherchés. *« Quand les prix sont réajustés, les ventes peuvent être rapides »,* constate Sébastien Kuperfis, de Junot Investissements. Rue Gounod, un 175-m² au 5e étage, avec balcon-terrasse et une vue dégagée, s'est vendu en une semaine à 1,75 million d'euros. Rue de Prony, un 140-m² au 3e étage s'est vendu en quatre jours à 1,43 million d'euros. A l'inverse, pour les très grands appartements avec plusieurs défauts, c'est plus difficile… Ainsi, rue Alfred-Roll, un 250-m² pourtant

Placer son capital dans un parking

Bien que la voiture perde du terrain à Paris, les investisseurs s'arrachent les parkings. *« Les impayés sont rares, et le contrat de location, plus flexible qu'un bail, permet de changer de locataire en un mois »,* explique Bruno Verplancken, de Neopark. Selon les notaires d'Ile-de-France, 3 600 stationnements ont trouvé preneur l'an passé à Paris, parfois à des prix exorbitants. *« A Odéon, un box s'est vendu en une demi-journée pour 120 000 euros »,* indique Julien Ferville, de La Galerie de l'Immobilier/Wall-Market.com. La clé d'une bonne affaire ? L'emplacement. *« Loin des parkings publics et près des résidences, car les locataires ne veulent pas marcher plus de 150 mètres. »* Mieux vaut aussi miser sur la sécurité et l'accessibilité. *« Il existe quelques pépites en première couronne,* estime Bruno Verplancken. *Les ménages possèdent souvent deux voitures et peuvent louer plusieurs garages. »* Quartier de Bécon à Courbevoie, un investisseur a acheté six stationnements pour 48 000 euros. Il les loue 120 euros chacun et en tire ainsi un rendement de 19 %. ***B. K.***

AKTEDIA/LEEMAGE

très visité peine à trouver preneur à 1,79 million d'euros (le propriétaire en voulait même 1,9 million d'euros au départ) en raison de sa taille, des travaux et du quartier. *« Ces biens avec plus d'un défaut peuvent donner des prix intéressants, en dessous de 8000 €/m² »,* note Richard Tiberghien. Aux Batignolles, le nouveau quartier autour du parc Luther-King avance à grands pas. Les trois programmes proposés par Vinci Immobilier se vendent à partir de 10000 €/m². Dans l'ancien, *« on sent un vrai frémissement alors que le marché était jusqu'ici bloqué »,* précise Marie de Guerry, de l'agence Le Village des Batignolles. Les prix vont de 9000 €/m² pour un bien impeccable à 8500 €/m² pour un autre avec défaut ou en rez-de-chaussée. Vendeurs et acheteurs sont actifs sur le marché des petites surfaces, de 200000 à 300000 euros. Près de l'église des Batignolles, un 33-m² au sol plus 15 m² de chambre de service (mais 26 m² en loi Carrez) a trouvé preneur à 240000 euros. Aux Epinettes, *« le quartier entre les métros Brochant et Guy-Môquet est de plus en plus recherché »,* constate Brice Moyse, d'Immopolis, à 8000 €/m², soit 1000 €/m² de moins qu'aux Batignolles. Rue Legendre, un 60-m² au 4e étage avec ascenseur s'est vendu 500000 euros.

–0,3 % sur un an

18E ARRONDISSEMENT

7310 €/m²

Peu friands des grands logements

« Entre les appartements des Abbesses qui s'affichent à 10000 €/m² et ceux de la porte de la Chapelle qui plafonnent autour de 5000 €/m², les prix passent du simple au double », résume Martial Bozon, codirecteur de Laforêt 18e. Quelques mètres parfois font la différence : au numéro 1 de la rue Letort, près de la mairie, la moyenne tourne autour de 8500 €/m²; au numéro 60, près de la porte de Clignancourt, elle chute à 6000 €/m². *« Et c'est pareil dans d'autres artères : la rue Marcadet, le boulevard Barbès… »,* explique Antoine Duteil, gérant des agences Imax. La situation est surtout difficile pour les appartements familiaux. *« Il y a trois mois, un 90-m² avec parking et balcon devait se vendre près de Marx-Dormoy à 515000 euros. Mais l'affaire n'a pas été conclue, et l'appartement est revenu sur le marché à 510000 euros, ne suscitant quasiment plus de visites »,* raconte Martial Bozon. Les acquéreurs sont plutôt intéressés par les petites et moyennes surfaces. Les investisseurs qui recherchent de la rentabilité ont fui, il reste des primo-accédants au financement solide et des familles attirées par Caulaincourt et les Abbesses. *« On les voit aussi arriver du côté de Guy-Môquet et de Jules-Joffrin, des quartiers tous deux agréables et animés »,* ajoute Antoine Duteil. A la Mairie, justement, les vendeurs sont revenus à la raison. Rue de Trétaigne, un 3-pièces d'angle de 87 m², très clair et en parfait état, au 1er étage d'un bel immeuble, s'est vendu en un mois à 725000 euros, soit 8300 €/m², le prix du marché. *« A Montmartre, les prix des biens peuvent baisser de 5 à 20 % selon l'importance des défauts »,* précise Martine Kuperfis, chez Junot Investissements. Avenue Junot, un petit loft de 55 m² en rez-de-chaussée sur cour s'est vendu en cinq mois 530000 euros (soit 9600 €/m²) au lieu des 593000 euros demandés. A l'inverse, une belle vue fait flamber les prix : aux Abbesses, dans un passage calme, un studio de 22 m² au dernier étage avec ascenseur, offrant une vue magnifique, s'est vendu 271000 euros, soit 12300 €/m²… au bout de six mois tout de même. *« Mais sans vue, c'est bien plus difficile »,* rappelle Brice Moyse, chez Immopolis.

+0,4 % sur un an

Il y a vingt acheteurs potentiels pour chaque studio à vendre et quinze pour chaque 2-pièces.

19E ARRONDISSEMENT

6438 €/m²

En baisse des Buttes à Flandre

Moins d'appels, moins d'activité et moins de biens à vendre. Dans le 19e, les acquéreurs ont néanmoins repris la main. *« Chose encore impensable il y a un an »,* précise Serge Bouhnik, directeur de l'Etude Le Seuil. Même quand les appartements sont idéalement situés, sans défauts et entièrement rénovés, les prix baissent. Rue Bouret, un 77-m² affiché à 550000 euros s'est vendu 515000 euros. Avenue Bolivar, la vente d'un 2-pièces de 43 m² s'est conclue à 290000 euros. La moindre imperfection ne pardonne plus. Depuis plus de six mois, un 4-pièces de 77 m² rue Cavendish peine à trouver des visiteurs à 576000 euros. *« Certes, il y a des travaux à prévoir et la vue est encaissée, mais il y a un an et demi, à 600000 euros, il se serait vendu sans difficulté »,* note Serge Bouhnik. La situation est encore plus critique quand on s'éloigne des Buttes-Chaumont et qu'on remonte au nord-ouest de l'arrondissement. *« Au pre-* ●●●

DEUX QUESTIONS À

Stéphane Imowicz, directeur général du Crédit Foncier Immobilier

***Le Nouvel Observateur* Quelle est la tendance des prix à Paris ?**

Stéphane Imowicz Elle est très nettement à la baisse. Beaucoup de biens, notamment ceux qui ont des défauts, se vendent avec une différence de 10 à 15 %, voire davantage par rapport à leur prix initial de mise sur le marché. Cette baisse s'observe même dans le haut de gamme et pour les biens de qualité. C'est un des freins du marché : les prix de présentation n'ont plus rien à voir avec ce qu'ils étaient il y a encore un an, mais les statistiques ne montrent pas encore cet écart. A la rentrée, cette tendance devrait apparaître plus nettement dans les chiffres et convaincre les vendeurs réticents.

Comment se comportent les investisseurs ?

Même si la fiscalité est encore incertaine, les investisseurs particuliers sont présents. Ils cherchent un placement à Paris pour des raisons patrimoniales, parce que l'immobilier parisien reste pour eux une valeur sûre, que les loyers ne baissent pas, et qu'ils peuvent loger leurs enfants et préparer leur retraite. Ils recherchent des studios, des 2-pièces ou de petits 3-pièces autour de 8500 €/m² en moyenne. Mais avec la baisse des prix, on peut trouver à nouveau des studios et 2-pièces à 6000 ou 6500 €/m² dans le nord de Paris.

Propos recueillis par Y. L. G.

DR

●●● *mier semestre, la moyenne près de Flandre approche 5800 €/m² »,* précise Irène Chang, de l'agence Century 21 Paris Flandre. Des prix compétitifs qui cachent de grosses disparités : il faut compter plutôt 7000 €/m² pour des appartements jolis et bien orientés sur le canal de l'Ourcq, mais seulement 5000 €/m² pour les biens situés dans les tours de la rue Archereau. Récemment, un 3-pièces de 70 m² s'y est vendu seulement 345000 euros, soit 4900 €/m². A ce prix, les primo-accédants osent encore franchir la porte des agences… même si le quartier, jusque-là assez populaire et familial, attire maintenant une population de plus en plus aisée (des cadres principalement), rassurée par l'embellissement du canal et l'amélioration des transports. Le neuf se vend à partir de 8000 €/m² sur le canal de l'Ourcq chez Bouwfonds Marignan.

– 1,9 % sur un an

Les prix ont baissé dans tout le 19e, même pour les appartements impeccables.

20E ARRONDISSEMENT

6577 €/m²

L'offre et la demande décalées

« Plus d'un quart des ventes concernaient jusqu'ici des investissements locatifs. Ce n'est plus le cas, sauf pour des studios inférieurs à 20 m² », indique Yves Villeneuve, de l'agence SGIV. Les toutes petites surfaces peuvent atteindre 8500 €/m². Au-delà de 20 m², les prix varient entre 6500 et 8000 €/m², et les biens rares partent rapidement, tels ce studio de 21 m² des années 1980, rue d'Avron, vendu 167500 euros, ce 23-m² des années 1970 avec parking, rue de la Dhuis, négocié 180000 euros, ou encore ce 27-m² dans un immeuble Art déco, place Gambetta, signé à 200000 euros. *« La demande reste soutenue pour les 2-pièces et les petits 3-pièces, jusqu'à 250000 ou 300000 euros, alors que de tels biens font défaut sur le marché »,* observe Henri Sadkowski, de l'agence Arthurimmo Odyssée. Pour des surfaces de 55 à 75 m², il faut compter entre 430000 et 530000 euros. Et si la moyenne s'établit à 6500 €/m² pour les appartements plus grands, de nombreux logements entre 600000 et 800000 euros peinent depuis un an à trouver preneur. *« L'offre et la demande sont en décalage,* confirme Dominique Alexandre, de l'agence Laforêt Avron. *Mais le 20e reste accessible pour les acquéreurs qui n'ont pas pu acheter ailleurs à Paris. »* Proches de Nation, les quartiers Avron et Maraîchers s'avèrent plus abordables que Gambetta et Jourdain, toujours les plus chers. Les tarifs sont moins élevés aussi, de 10 % environ, du côté de Pelleport et Saint-Fargeau. L'arrivée du tramway ne semble pas avoir de répercussion sur le marché aux abords des portes. Rue de Bagnolet, par exemple, un 41-m² des années 1900, en étage élevé, s'est négocié à 230000 euros.

– 2,2 % sur un an

DOSSIER RÉALISÉ PAR : MAYA BLANC, CÉLINE FAUCON, VALÉRIE FERRER, BARBARA KIRALY, YVES LE GRIX, ELISABETH LELOGEAIS, LUCIE METOUT, MARIE PELLEFIGUE, ANNA RISE, CAROLE SEURAT

La reprise est surtout manifeste sur les biens haut de gamme.

Tableau mode d'emploi

L'Argus 2013 du Logement est fondé sur les transactions effectivement réalisées et recensées par MeilleursAgents.com, avec la Fnaim et les Notaires de France. Il détermine le prix au mètre carré d'un appartement ancien libre sans parking en fonction de quatre critères.

La localisation. L'arrondissement (à Paris, Lyon, Marseille) ou le quartier pour la ville et sa banlieue.

L'âge ou l'état de l'immeuble. Il combine la date de la construction et l'état actuel du logement selon trois catégories :

- ***récent*** : immeuble datant de moins de dix ans, éventuellement en pierre de taille ou style haussmannien ;
- ***rénové*** : construction postérieure aux années 1950 pour les immeubles réhabilités et convenablement entretenus ou construction d'avant 1948, mais remise aux normes actuelles ;
- ***ancien*** : construction d'avant ou d'après 1948 non réhabilitée et immeubles non encore rénovés.

La fourchette des prix. Elle résulte de la combinaison de la présentation de l'immeuble, de son environnement et du niveau de confort intérieur :

- ***trois étoiles*** : grand confort et très bonne situation (beau quartier, proche d'un monument, d'un parc…) ;
- ***deux étoiles*** : confort standard ou sans gros travaux et situation moins favorable, mais acceptable.

La taille de l'appartement. (***S-2P***) : nous avons regroupé les studios et les 2-pièces, qui se traitent, sauf exception, à des prix souvent voisins ; (***3P***) : les 3-pièces ; (***4P***) : les 4-pièces ; (***5P+***) : les appartements de 5 pièces et plus. L'Argus du logement est édité par Efistat Consultants.

DOMINIQUE THIÉBAUT, avec MEHDI BENYEZZAR et CAROLE KONAN

MeilleursAgents.com

MÉTHODOLOGIE DU CALCUL DES PRIX

Les prix calculés par MeilleursAgents.com ne sont pas des prix d'annonces immobilières, mais des estimations de prix réels de transaction, nets vendeurs. Ils sont calculés sur la base de sources publiques auxquelles sont appliquées des méthodes d'analyse sophistiquées pour refléter chaque mois la réalité des prix par régions et par types de biens.

JEAN-YVES LACOTE